mode d'emploi

2

Comprendre son avis de régularisation

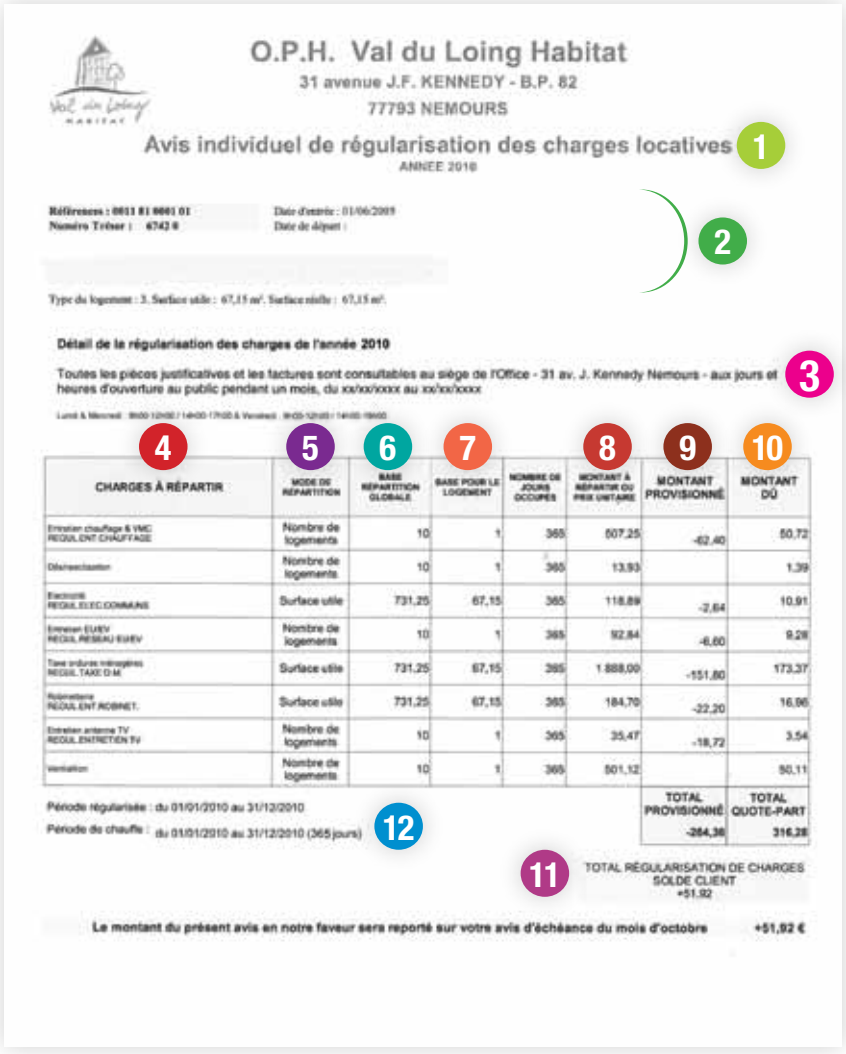
Une fois par an, vous recevez l'avis de régularisation des charges locatives.

En effet, l'office ne pouvant pas connaître à l'avance, avec exactitude, les sommes qu'il aura à payer pour le compte des locataires, une régularisation annuelle doit être effectuée pour ajuster les versements des provisions de charges du locataire aux dépenses réelles avancées par l'office. Si cette régularisation s'avère trop importante, elle peut alors être étalée sur plusieurs mois.

Rappel : Les charges récupérables sont fixées par le décret n°2008-1411 du 19 déc. 2008.

Pour vous aider à mieux comprendre ce document, nous vous proposons de le détailler point par point.

1. Avis de régularisation : il s'agit d'un état des sommes versées par le locataire au titre des charges récupérables de l'année antérieure et des sommes réellement dépensées par l'office.
   La différence entre les deux donne le solde négatif ou positif de la régularisation.
2. Adresse et descriptif du logement ou local commercial loué. Détail des surfaces corrigée, utile, chauffée… (explication au dos).
3. Message indiquant les dates de consultation possible des pièces justificatives.
4. Dans cette colonne est présentée la nature des charges propre à votre logement. Celles-ci peuvent être différentes d'un lieu d'habitation à un autre (ex : chauffage collectif ou individuel).
5. Le mode de répartition varie et peut avoir comme base de calcul la surface du logement, le nombre de logements au sein de l'ensemble immobilier concerné ou le nombre d'équipements présents dans l'habitation (ex : compteurs).
6. La base de répartition indique la quantité sur l'ensemble d'une résidence.
7. Indique la quantité pour votre logement sur laquelle le calcul est fait.
8. Le montant à répartir correspond à la totalité des sommes payées par l'office ou le prix unitaire par locataire.
9. Dans la colonne montant provisionné figurent les sommes que vous avez déjà versées mensuellement à l'office.
10. Dans la colonne montant dû, il s'agit des sommes définitives au vu des sommes réellement payées par l'office.
11. Le solde client est la différence entre ce que le locataire a versé et ce que l'office a payé. Le solde, s'il est positif, indique que le locataire doit payer un complément, s'il est négatif, l'office doit rembourser le locataire.
12. La période régularisée concerne généralement une année entière hormis si vous n'avez pas été locataire durant une année complète.
    La période de chauffe est la période comprise entre la date de mise en route de la chaudière et son arrêt (pour les groupes concernés).



O.P.H. Val du Loing Habitat
31 avenue J.F. KENNEDY - B.P. 82
77793 NEMOURS

Avis individuel de régularisation des charges locatives 1
ANNEE 2010

Références : 0811 81 0001 01 — Date d'entrée : 01/06/2009
Numéro Trésor : 6742 0 — Date de départ :

2

Type du logement : 3. Surface utile : 67,15 m². Surface réelle : 67,15 m².

Détail de la régularisation des charges de l'année 2010

Toutes les pièces justificatives et les factures sont consultables au siège de l'Office - 31 av. J. Kennedy Nemours - aux jours et heures d'ouverture au public pendant un mois, du xx/xx/xxxx au xx/xx/xxxx 3

4 CHARGES À RÉPARTIR	5 MODE DE RÉPARTITION	6 BASE RÉPARTITION GLOBALE	7 BASE POUR LE LOGEMENT	NOMBRE DE JOURS OCCUPÉS	8 MONTANT À RÉPARTIR OU PRIX UNITAIRE	9 MONTANT PROVISIONNÉ	10 MONTANT DÛ
Entretien chauffage & VMC REGUL ENT CHAUFFAGE	Nombre de logements	10	1	365	507,25	-62,40	50,72
Désinfection	Nombre de logements	10	1	365	13,93		1,39
Electricité REGUL ELEC COMMUNS	Surface utile	731,25	67,15	365	118,89	-2,64	10,91
Entretien EU/EV REGUL RESEAU EU/EV	Nombre de logements	10	1	365	92,84	-8,60	9,28
Taxe ordures ménagères REGUL TAXE O.M.	Surface utile	731,25	67,15	365	1.888,00	-151,80	173,37
Robinetterie REGUL ENT ROBINET.	Surface utile	731,25	67,15	365	184,70	-22,20	16,96
Entretien antenne TV REGUL ENTRETIEN TV	Nombre de logements	10	1	365	35,47	-18,72	3,54
Ventilation	Nombre de logements	10	1	365	501,12		50,11
						TOTAL PROVISIONNÉ -264,36	TOTAL QUOTE-PART 316,28

Période régularisée : du 01/01/2010 au 31/12/2010
Période de chauffe : du 01/01/2010 au 31/12/2010 (365 jours) 12

11 TOTAL RÉGULARISATION DE CHARGES SOLDE CLIENT +51,92

Le montant du présent avis en notre faveur sera reporté sur votre avis d'échéance du mois d'octobre +51,92 €

Les provisions et la régularisation annuelle

Les factures liées à des charges récupérables sont directement payées aux prestataires par l'office. En application de la loi du 6/07/1989, celui-ci peut demander au locataire le remboursement de ces dépenses :
- soit une fois par an,
- soit à réception de la facture,
- soit sous forme de versement de provisions pour charges tous les mois, c'est-à-dire d'estimations quittancées en même temps que le loyer.

L'office a choisi cette dernière solution car elle permet à ses locataires une meilleure gestion financière en lissant les dépenses.
Le locataire est donc tenu de verser tous les mois à son bailleur, le montant du loyer, ainsi que ses provisions. Cette avance est calculée au regard des charges de l'année antérieure et de l'évolution des prix.

La période de contrôle

Un mois avant le paiement des sommes restant dues ou de leur restitution, le bailleur communique au locataire les éléments de la régularisation. Sur l'avis apparaît donc le décompte par nature des charges, la dépense totale, le mode de répartition des charges entre les locataires…

Les pièces justificatives des charges (factures, contrats de fournitures) sont tenues à la disposition du locataire pendant un mois après l'envoi de l'avis.
Donc si vous avez des questions concernant votre avis de régularisation, vous pouvez durant la période indiquée sur l'avis, prendre rendez-vous au siège de l'office.

Étalement de la régularisation

Dans le cas où la régularisation est importante, l'office propose un étalement automatique de la somme dès que celle-ci est supérieure à 50 €. Si toutefois vous souhaitez régler le solde en une seule fois ou avoir des mensualités plus faibles, n'hésitez pas à en faire la demande à l'office.

Afin d'éviter des régularisations parfois conséquentes pour les locataires, Val du Loing Habitat essaye toujours d'ajuster les provisions de charges au plus près des dépenses réelles.
C'est pourquoi l'office modifie parfois en cours d'année le montant des provisions. Cela fait alors l'objet d'une discussion en amont avec vos représentants de locataires lors d'un Conseil de Concertation Locative.

La surface… plusieurs modes de calcul

La **surface habitable ou réelle** d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, autres volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

La **surface corrigée** est la surface habitable de l'appartement, à laquelle on ajoute ou on retranche une certaine superficie, suivant que le logement répond ou ne répond pas aux normes de confort. Les critères pris en compte sont les moyens de chauffage, la luminosité des pièces, la hauteur des plafonds, etc. Ainsi, la surface peut augmenter ou diminuer.
Ex : un appartement de 60 m² habitables peut avoir une surface corrigée doublée s'il est particulièrement bien équipé.

La **surface utile** est égale à la surface habitable du logement, augmentée de la moitié des surfaces annexes du logement (articles R.331-10 et 353-16-2 du Code de la Construction et de l'Habitation). Par exemple : les caves, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les balcons, les loggias, les combles aménageables…

La **surface chauffée** est une addition de la surface réelle des pièces où un radiateur est présent.

Zébra Moret-sur-Loing - Tél. 01 60 70 14 03

www.hlmnemours.fr • 31, Avenue John Fitzgerald Kennedy – BP 82 • 77 793 NEMOURS CEDEX • Tél : 01 64 45 52 20